

# СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ИНФРАСТРУКТУР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ ВЕЛИКОБРИТАНИИ И РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**Ф. Санько** (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

доцент, кандидат физ.-мат. наук **Н.Ю. Трифонов**

Инфраструктура (от лат. *infra* – ниже, под и *structura* – строение, расположение) – в теории рынка: комплекс рыночных институтов, обеспечивающих взаимосвязь основных макроэкономических потоков [1].

«Инфраструктура рынка недвижимости представляет собой вспомогательные, технологические, организационные, экономические и другие процессы, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, их распределение в рыночной среде». [2, с. 97]. Он формируется совместными усилиями институциональных и профессиональных участников рынка. Уровни инфраструктуры различны: макроуровень, региональный, локальный, объектный. Условно выделяют четыре механизма деятельности участников рынка недвижимости в формировании и развитии инфраструктуры рынка: социальный, макроэкономический, инженерно-технологический, психолого-поведенческий [2, с. 98].

Принято считать, что организованные рыночные отношения в сфере недвижимости начались именно в Великобритании во времена феодальной системы. Землевладение было ключевым моментом феодального устоя, земля была основным показателем богатства и состояния. Со временем отношения на рынке недвижимости Великобритании были «импортированы» в колонии, где постепенно реформировались и преобразовывались. Великобритания является высокоразвитой и независимой страной, занимает одно из ведущих мест по производительности и уровню конкурентоспособности среди развитых стран. По сегодняшний день Великобритания является одним из бесспорных лидеров высокоразвитой инфраструктуры и отношений на рынке недвижимости.

Благодаря богатому опыту и развитому рыночному регулированию деятельности в сфере недвижимости профессиональные отношения среди участников рынка достигли высокого уровня. Наряду с государственным регулированием, в Великобритании значительное предпочтение отдается саморегулированию. Существует множество различных организаций, координирующих деятельность на рынке недвижимости Великобритании. Стоит выделить RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors – Королевский Институт привилегированных

землемеров, который координирует деятельность оценщиков, агентов, консультантов, аналитиков, информационных агентств), за последние два десятилетия это объединение приобрело статус международного, и ERES (European Real Estate Society – Европейское Общество Недвижимости).

Организованный рынок недвижимости Беларуси сравнительно молод и нуждается в дальнейшем развитии, его зарождение можно датировать с момента принятия Закона «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» в 1992 г. Попытки организовать рынок непосредственно участниками имели место, были созданы БГН (Белорусская гильдия специалистов по недвижимости), Белорусская ассоциация «Недвижимость», однако, в связи с некоторыми преобразованиями рынка, они потеряли свою силу. На основе опыта развития рынка недвижимости Великобритании участники белорусского рынка могли бы его улучшить и существенно преобразовать, сделать более функциональным и дееспособным. Незрелость инфраструктуры рынка является одним из барьеров для расширения рыночных отношений. В улучшении инфраструктуры можно предпринять следующие шаги на рынке недвижимости Республики Беларусь:

1. Усовершенствование нормативно-правовой базы с привлечением участников рынка, в частности ценового регулирования на рынке недвижимости, регулирования риэлтерской и оценочной деятельности.

2. Создание специализированных общественных и коммерческих институтов управления развитием рынка недвижимости и общественного контроля за соблюдение прав и интересов на рынке недвижимости.

3. Развитие эталонных технологий профессиональной деятельности, разработка профессиональных норм и стандартов взаимоотношений участников рынка недвижимости.

## Литература

1. *Войтов, А.Г.* Экономика: общий курс: учебные фундаментальные теории экономики / А.Г. Войтов. – М.: ИВЦ «Маркетинг», 2001. – 581 с.

2. *Асаул, А.Н.* Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, П.Ю. Ерофеев. – СПб.: Питер, 2008. – 240 с.

3. *Волочков, Н.Г.* Справочник по недвижимости / Н.Г. Волочков. – М.: ИНФРА-М, 1996. – 672 с.

4. *Bragg, R.J.* Regulation of Estate Agents: A series of half-hearted measures / R.J. Bragg // The Modern Law Review – Manchester, 1992. – 368 p.

5. Regulation of Estate Agents Fact Sheet, Отдел для бизнес-инноваций [Электронный ресурс]. – <http://www.berr.gov.uk/whatwedo/consumers/fact-sheets/page38024.html>. – Дата доступа: 05.01.2010.

6. О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 16 апреля 1992 г. №1593-XII // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 1992.